

MEMORIA

CORRESPONDIENTE A LOS PLANOS NUMEROS 1 Y 2

FORMADOS

POR EL ARQUITECTO D. ANTONIO RUIZ DE SALCES,

PARA

LA REFORMA DE LAS CALLES
DE SEVILLA, PELIGROS Y CLAVEL

DE ESTA CORTE,

presentada á la Comision de Obras del Excmo. Ayuntamiento de la misma

POR EL SR. REGIDOR SÍNDICO

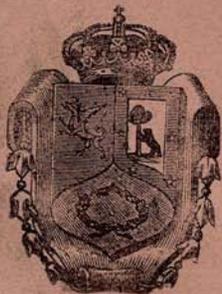
DON JOSÉ MORENO ELORZA.



MADRID.

Oficina tipográfica de los Asilos de San Bernardino.

1862.



A-1aj 71
3

E. Y P. LIBROS
ANTIGUOS Y MODERNOS
Apartado 57.072
T. 531 93 32 - 28080 Madrid

R
38909

MEMORIA

CORRESPONDIENTE A LOS PLANOS NUMEROS 1 Y 2
FORMADOS

POR EL ARQUITECTO D. ANTONIO RUIZ DE SALCES,

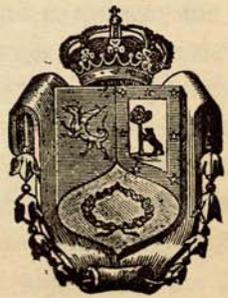
PARA

**LA REFORMA DE LAS CALLES
DE SEVILLA, PELIGROS Y CLAVEL
DE ESTA CORTE,**

presentada á la Comision de Obras del Excmo. Ayuntamiento de la misma

POR EL SR. REGIDOR SÍNDICO

DON JOSÉ MORENO ELORZA.



MADRID.

Oficina tipográfica de los Asilos de San Bernardino.
1862.

MEMORIA

CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS NÚMEROS 1 Y 2

DE 1862

POR EL ARQUITECTO D. ESTEBAN DE SALAS

1862

LA REFORMA DE LAS CALLES

DE SEVILLA, PELIGROS Y CLAVES

DE ESTA CORTE

Presentada a la Comisión de Obras del Excmo. Ayuntamiento de la misma

por el Sr. D. Esteban de Salas

DON JOSE MORENO ELORZA



MADRID

Óptica propiedad de los Señores Hermanos Barandina

1862



MEMORIA COMPARATIVA

DE LOS PROYECTOS NÚMEROS 1 Y 2,

PARA LA REFORMA DE LAS CALLES DE SEVILLA,

PELIGROS Y CLAVEL.

ARTÍCULO 1.º

Consideraciones generales.



INSTADO por personas á quienes me unen afecciones de amistad á que formase un plano de reforma de la calle de Sevilla, y contraido el compromiso de hacerlo, me ha parecido que debia abarcar la cuestion con mayor estension, estudiándola no solo para satisfacer la necesidad apremiante de mejorar la comunicacion entre las calles de la Carrera de San Gerónimo y de Alcalá, sino tambien para llenar otra necesidad aun mas general, que es la de crear una buena calle ó via general para facilitar la comunicacion del cuartel del Mediodia de la poblacion con el cuartel Norte, cuya via deberá reunir como principales condiciones: no tener que alterar de una manera extraordinaria las rasantes de las calles actuales; tener pendien-

tes suaves; dar vida á calles céntricas de la poblacion, relegadas hoy á ser mas que calles, callejones inmundos por mas de un concepto, sin aire, sin luz y sin la ventilacion suficientes para constituir á sus moradores en buenas ni aun medianas condiciones higiénicas, y por último, la de alejar el concurso de carruajes y de peatones de la Puerta del Sol, evitando á unos y otros el tener que subir en muchas ocasiones la penosa cuesta de la calle de la Montera, cuya pendiente es próximamente del 5 y medio por 100.

Partiendo de estos principios, he creido muy conveniente estender la reforma á las calles de Peligros y del Clavel, estableciendo una anchurosa calle desde la del Principe á la plazuela de Bilbao. Esta calle dará animacion y vida á las que ahora la cruzan, algunas de las cuales deben ensancharse, reúne todas las condiciones mencionadas y satisface además á la necesidad y al deseo de las personas sensatas y experimentadas que anhelan no solo el embellecimiento de la corte en su parte material, sino tambien el embellecimiento de otro orden superior y de suma trascendencia en el orden social, disminuyendo en lo posible, y haciendo desaparecer de esta parte que puede ser por su posicion topográfica una de las mas hermosas y sanas de la corte, varias causas de degradacion moral y fisica.

Falto de dotes oratorias y no siendo las letras mi principal profesion, no me es posible esplanar con toda la claridad, precision y método que desearia y que en globo se presentan á mi imaginacion las muchas razones que en el dia abogan por esta reforma; pero á esta falta suple la es-

celencia de la idea en si misma, pues es una de aquellas que basta enunciar para hacer que cualquiera, al reflexionar un poco, las comprenda y las acepte sin repugnancia, aunque se presenten sin los atavíos de la elocuencia. Por esta razon, y en obsequio tambien á la brevedad, me abstendré de entrar en mas estensas consideraciones que las indicaciones hechas para probar que la reforma de que se trata es no solo de ornato y conveniencia, sino tambien de necesidad y utilidad pública, pudiendo como tal presentarse á la consideracion del Gobierno, siguiendo para ello la tramitacion que la legislacion previene, y considerando únicamente el trabajo presente como un anteproyecto y como el primer paso para entrar en el ulterior y mas concienzudo estudio de la reforma indicada.

ARTÍCULO 2.º

Proyectos de reforma.

Pasando ahora del pensamiento á la ejecucion se presentan dos medios de realizar la reforma indicada, á saber: 1.º Trazando una calle que parta en línea recta desde la calle del Príncipe á la del Clavel, conservando esta en la direccion que ahora tiene, pero ensanchándola y haciendo desaparecer por completo las calles de Sevilla, su travesia y la calle de Peligros, que se hallarian ventajosamente reemplazadas por la nueva calle. 2.º Conservando las actuales calles de Sevilla, Peligros y Clavel en la di-



reccion que ahora tienen, pero ensanchándolas y haciendo desaparecer solamente el callejon ó travesía de Sevilla.

Estos dos pensamientos se hallan expresados en los planos números 1 y 2 que se acompañan, en los cuales se marcan con aguada de carmin las casas que para su ejecucion seria necesario espropiar y la demarcacion que podria darse á los nuevos solares.

En el plano núm. 1.º he dado el nombre de calle de Alfonso el Casto á la nueva calle que reemplazaria á las de Sevilla, Peligros y Clavel, fundándome para esta denominacion en un hecho histórico de los mas notables, que resume los principales caractéres del pueblo español, hidalguía, sobriedad, honor y valentia; la ruptura del denigrante é infame tratado de Mauregato, á cuyo heróico hecho se debe, quizá tanto como al esfuerzo de D. Pelayo, la restauracion y libertad de nuestra patria.

En el 2.º plano he conservado á las calles su denominacion actual, puesto que tampoco cambia sensiblemente la direccion que hoy tienen. Es tambien de notar que en el plano núm. 1.º conservo á la casa números 34 y 36 de la calle de Alcalá, donde se halla establecido el Café Suizo, todas las servidumbres de que hoy goza por medio de una pequeña plazoleta triangular, donde deberá de situarse una glorieta aislada destinada á letrinas para señoras y caballeros, disimulando su destino, por la parte de la acera con un saloncito para despacho de flores, por el cual se pasará á dos gabinetes laterales donde estarán situados los inodoros para el servicio de las señoras é independientes absolutamente de los de caballeros que quedan á la espalda, siendo cargo y responsabilidad de la florista

el cuidado de los retretes de señoras. En el mismo plano se indica tambien, con líneas interrumpidas, otra alineacion que á mi juicio es la que convendria adoptar.

Vistos aun tiempo los dos planos no queda duda en la eleccion, respecto á belleza y mejor disposicion de las calles en el plano núm. 1.º; pero surge inmediatamente la idea de la comparacion del coste de uno y otro proyecto, pues á primera vista sorprende la mucha espropiacion que entra en el primero, comparada con la del segundo; pero como en último resultado lo que interesa es saber aproximadamente el coste definitivo y pérdida que origina cada proyecto, y esta es cuestion de números mas que de discusion, paso á ocuparme de la parte económica de cada proyecto, reservándome para luego el dar mi parecer sobre la posibilidad de su ejecucion y modo de realizarla.

ARTÍCULO 3.º

Presupuesto aproximado del coste y pérdida que originaria cada uno de los dos proyectos de reforma.

PROYECTO, NÚM. 1.

Para realizar la reforma segun se indica en este plano, seria conveniente: 1.º iniciarla toda de una vez á fin de evitar el mayor desembolso que seria necesario hacer luego por el valor creciente que tomarian las fincas, y la codicia de los propietarios al ver la importancia de la nueva

calle cuando esta se ejecutase á trozos; 2.º estender la espropiacion á una zona que permita formar solares que se acerquen en lo posible á formas regulares, y que no bajen por regla general de 300 metros de superficie. Según estos principios, la espropiacion comprenderia las casas que se indican en el estado núm. 1, puesto al fin de esta Memoria, cuya superficie en conjunto es de 22,080 metros cuadrados, equivalentes á 284,390 piés superficiales.

Examinadas en detalle todas y cada una de las casas que dicho estado comprende, el juicio que como perito he formado sobre su justo valor, estando este en relacion con los productos de las fincas y con el coste de edificacion, es el de que la mejor de dichas casas no escede el valor por pié superficial de la cantidad de 300 rs. vn., incluyendo en este precio el valor del solar y de la edificacion correspondiente; y á fin de que alguno no se escandalice creyendo baja esta apreciacion, deberé citar como datos irrecusables los dos hechos siguientes, de cuya autenticidad respondo:

Las construcciones *de lujo* hechas en las nuevas casas números 14 y 15 de la Puerta del Sol, y 24, 26 y 28 de la calle del Cármen, con sótanos cubiertos con bóveda de ladrillo á rosca, en el año próximo pasado no ha escedido de 200 rs. por pié superficial.

La construccion sólida, pero sin lujo, de una casa de tres pisos en la calle de tercer orden, entre medianerías sin sótanos, no ha escedido de 100 rs. por pié superficial, durante el mismo año.

Y la construccion de lujo con sótanos cubiertos con bó-

veda de ladrillo á rosca, y en esquina á calles de segundo y tercer orden, no ha excedido de 160 rs. por pié superficial.

Ahora bien; fundándome en estos hechos y en la consideracion de que casi todas las casas comprendidas en la espropiacion que se indica en el referido plano se hallan en calles de tercer orden, y en que las pocas casas que tienen frente á calles de segundo ó primer orden no tienen sino una construccion ligera y muy antigua en la mayor parte; y por último, en la consideracion de que el pié de terreno no vale en justa tasacion más de 160 rs. el mejor, ni menos de 60 rs. el peor situado, ó sea como término medio el precio de 110 á 120 rs. por pié, se verá la razon del precio máximo de 300 rs. que antes he indicado por pié superficial, incluyendo solar y construccion.

Como valor medio podria adoptarse en justa y equitativa tasacion el de 240 rs. por pié superficial, incluyendo solar y construccion; pero tomando el máximo citado para hacer el cálculo, tendrémos el resúmen siguiente para el coste y pérdida que origina la realizacion del proyecto número 1.

Superficie espropiable, estado n.º 1. 22,080 met. cuad.—284,590 piés.
 Superficie vendible. 16,485 id. 212,527 id.

Desembolso primitivo.	}	Valor de los 284,590 piés á 500 reales pié	85.517,000	
		5 por 100 de esta cantidad para satisfacer el 5 por 100 que marca la ley: indemnizacion á industriales, cuyos arrendamientos sean á plazo fijo, y gastos de direccion facultativa y administracion.	4.265,850	
		TOTAL	89.582,850	— 89.582,850
		<hr/>		

Valor reembolsable.	}	Valor en venta de 212,527 piés de terreno á 200 rs. uno por el aumento de valor que experimentan los solares con la nueva calle. . . .	42.465,400	
		Aprovechamiento de las construcciones de los 284,590 piés espropiables, á 6 rs. por pié.	1.706,540	
		TOTAL	44.171,740	— 44.171,740
		<hr/>		

Pérdida máxima que lleva consigo la realizacion del proyecto núm. 1.º 45.411,110

Al hacer estos cálculos debo advertir que de intento he procurado no quedarme corto en las cantidades de desembolso, ni largo en las de reembolso, como fácilmente puede observarse mas si se reduce el valor medio de la espropiacion á 240 rs. por pié superficial y á 220 rs. el valor del pié de terreno vendible, que son los valores que yo creo probables; se tendrá en lugar del presupuesto anterior el siguiente:

Desembolso.	{	Valor de 284,590 piés superficiales, á 240 reales pié.....	68.255,600	
		5 por 100 de esta cantidad para el 5 por 100 que marca la ley, indemnizacion á industriales, gastos de direccion facultativa y administracion.....	5.412,680	
		TOTAL.....	71.666,280	
Reembolso..	{	Valor en venta de 212,527 piés, á 220 rs.....	46.711,940	} 48.418,280
		Aprovechamientos.....	1.706,540	
		Pérdida probable en la ejecucion del proyecto núm. 1.....	23.248,000	

PROYECTO, NÚM. 2.

Superficie espropiable, estado n.º 2. 15,756 m. cuad.—176,919 p. cuad.				
Id. vendible.....	8,220 id. 105,756 id.			
Desembolso.	{	176,919 piés superficiales de espropiacion, á 240 rs. pié, incluyendo solar y edificacion.	42.460,560	
		5 por 100 de esta cantidad para los objetos espresados en el proyecto núm. 1.....	2.123,028	
		TOTAL.....	44.583,588	
Reembolso..	{	Valor en venta de 105,756 piés á 200 rs. el pié.....	21.147,200	} 22.208,714
		Aprovechamientos de los 176,919 piés espropiables, á 6 rs. pié.....	1.061,514	
		Pérdida probable en la ejecucion del proyecto núm. 2.....	22.374,874	

Debe de notarse que en este último cálculo conservo los mismos precios elementales que en el que le precede para el proyecto núm. 1, excepto en el valor del terreno vendible en que pongo 20 rs. menos por pié superficial. Esta disminucion está fundada en que en los solares en el proyecto núm. 2, son mucho mas irregulares y se hallan muy distantes de reunir las buenas condiciones de edificacion como en el proyecto núm. 1, lo cual redundá forzosamente en su menor valor.

Comparacion económica de los dos proyectos.

Pérdida probable en el proyecto núm. 1.....	25.248,000
Id. en el proyecto núm. 2.....	22.574,874
<hr/>	
Exceso de pérdida en la ejecucion del proyecto núm. 1, sobre el núm. 2.....	875,126

Resulta de esta comparacion que el exceso de pérdida en la ejecucion del primer proyecto sobre el proyecto número 2 no llega á un millon, cantidad insignificante en relacion á la mayor belleza del proyecto núm. 1: diferencia que es todavia mas insignificante, si se atiende á que en el proyecto núm. 2 no son inmediatamente vendibles los solares designados con las letras *a, b, c, d, e, f, g*, lo cual obligaria á dejar la reforma sin concluir por muchísimo tiempo. Si á esto se agrega que al realizar el primer proyecto es posible modificar la rasante de la calle de Alcalá

de modo que solo quede con una pendiente que no esceda del 2 y medio por 100, se verá que es mucho mas ventajosa la adopcion del primer proyecto que la del segundo.

ARTICULO 4.º

Ideas generales sobre el modo de hacer las tasaciones para la espropiacion.

Una vez declarada la obra de utilidad pública, procede para su ejecucion hacer la tasacion de las fincas espropiables, nombrándose al efecto dos peritos en cada finca, uno por el propietario y otro por la administracion municipal, y además un tercero en caso de discordia.

Si los hombres obrasen todos con estricta justicia y no se hubiese hecho tan general el deseo de un lucro escesivo siempre que la ocasion brinda á ello, considerando muchas personas que todo cuanto pueda tomarse del Gobierno ó del Ayuntamiento es lícito, aun cuando sea recibiendo dos por lo que vale uno en el mercado, estoy seguro de que la realizacion del proyecto núm. 1 estaria bastante acorde con el segundo cálculo que dejo estampado, como probable para el mismo; pero la esperiencia hace conocer, por desgracia, que al hacerse las tasaciones habrá exigencias ridiculamente exageradas; y las indicaciones que voy á hacer tienen por objeto llamar la atencion del Escelentísimo Ayuntamiento sobre la manera de evitar en lo posi-

ble estos abusos sin salirse de los principios que establece la ley de espropiacion forzosa de 17 de julio de 1836, y sin faltar á la justicia.

Dice el art. 9 del Reglamento de 27 de julio de 1853, que las tasaciones deben hacerse en venta y renta, cosa que considero en el fondo muy justa, pero que no siempre se ha interpretado bien, y de aqui el abuso que se comete en las tasaciones.

Al redactarse dicha ley han predominado en ella dos ideas: 1.^a, respecto á la propiedad; 2.^a, remocion de los obstáculos que se opongan al bien público por intereses privados. Para poder llevar á cabo la segunda, la ley autoriza la espropiacion, que fuera de su objeto seria inícuá; pero haciendo á la primera toda la justicia que se merece, la ley quiere que se pague al propietario cumplidamente por el mayor valor de su finca, es decir, por la tasacion en venta cuando esta tasacion sea mayor que la tasacion en renta; ó por la tasacion en renta cuando esta sea mayor que la tasacion en venta; pero por lo que he podido observar, ni los peritos ni los jurisconsultos han comprendido bien en todos los casos lo que debe entenderse por tasacion en venta y renta, ni cuál de ellas deba adoptarse.

Respecto á la adopcion, ya he dicho que debe, en mi juicio, y está en el espíritu de la ley, elegirse para el espropiado aquella de las dos tasaciones que resulte mas alta, porque de lo contrario, además de sufrir la especie de violencia que se le hace al obligarle á la espropiacion, quedaria perjudicado en sus intereses; por eso voy á esplicar sucintamente cómo se ha de entender la tasacion en renta ó en venta, y cómo quedaria perjudicado el espro

piado si no se le pagase por la mayor de estas tasaciones.

Tasacion en renta es la que resulta de capitalizar la *renta líquida* que produce la finca, tomando el promedio del último quinquenio á un tanto de interés. Este tanto varia algo de unas provincias á otras, pero en general es del 3 por 100 en las fincas rústicas y del 4 por 100 en las urbanas.

Tasacion venta es la que se hace de la finca, atendiendo á las circunstancias particulares de sus construcciones, labores y situacion topográfica, procurando en este caso acercarse lo mas posible al valor que se presume se sacaria en venta de aquella finca anunciada en subasta: para lo cual se tiene en cuenta las ventas mas recientes, públicas ó privadas, en que no haya concurrido alguna circunstancia particular del interés privado que pueden tener uno ó dos sugetos, pero no la masa general de compradores.

Esto supuesto, veamos cómo tanto en las fincas rústicas como en las urbanas pueden ser distintas estas tasaciones, estando ambas bien hechas.

Fincas rústicas. Una tierra de primera clase por su naturaleza, pero que ha estado mal cuidada y cultivada por una série de años, puede llegar á dar una corta renta, y si en este caso la venta se hiciese por su tasacion en renta, la venta seria baja: pero si en lugar de fijarse en la renta se considera la calidad de la tierra en sí misma, el comprador prevee que con un cultivo mas esmerado, *y en relacion al que se da á otras tierras de la misma clase*, puede tal vez en poco tiempo duplicar la renta. Entonces el comprador atiende á estas circunstancias y da en venta por la

finca mayor valor que el que corresponde á la capitalizacion de su renta anual.

Fincas urbanas. Una casa particular, situada en una calle cualquiera, y que tiene todos los pisos que las ordenanzas municipales consienten, regularmente distribuidos, produce en tiempos normales el mayor alquiler que el dueño ha podido sacar de ella; por lo tanto, su verdadero y máximo valor, como objeto de mercancía, se obtiene capitalizando su renta líquida á un tanto por 100, que, segun hemos dicho, es en Madrid el 4; producto medio de las casas de alquiler mejor construidas. Ahora bien; si la casa es nueva, entonces la tasacion hecha de este modo está bien y representa en conjunto el valor del terreno y de la construccion; pero si la casa es vieja, la tasacion por la renta podrá ser y será casi siempre defectuosa por alta, en atencion á que debiendo durar ya poco la edificacion queda amortizado el capital correspondiente á la construccion, y el comprador se quedaria en un breve plazo solo con el solar. En este caso, puesta la casa en venta, deberá valer menos que la capitalizacion por su renta.

De aquí se deduce: *que tratándose de tasacion de casas que tengan completos los pisos que consienten las ordenanzas municipales, segun el órden de la calle, no debe haber para la espropiacion mas tasacion que la tasacion en renta, es decir, la que resulta capitalizando la renta líquida, obtenida por el promedio del último quinquenio; pues esta tasacion es siempre la que representa en este caso el verdadero y aun mayor capital que el espropiado tiene derecho á percibir. Lo cual se verificaria aun con mayor razon, si la casa, por abusos anteriores, tuviese mas pisos*

que los consentidos actualmente por las ordenanzas. Las casas que se hallen en este caso deben designarse por una comision, y prevenir á los peritos, al hacer su nombramiento, que en este caso se limiten á levantar y entregar los planos para la medicion del solar.

Es necesario, por lo tanto, que el Excmo. Ayuntamiento, las autoridades y los juri-consultos se fijen bien en esta aplicacion de la ley; y que la aclaren en este sentido, con lo cual, *sin perjudicar á la propiedad en lo mas mínimo*, se evitarian los abusos que pudiera haber por exigencias de los dueños ó por equivocada inteligencia ó cálculo de los peritos tasadores.

Una sola advertencia hay que hacer en este caso, á saber: que si tratase de una casa de una construccion riquísima, especial por el material ó por el arte, que no tuviese término de comparacion con el comun de los demás edificios destinados á renta, entonces, ó debe reducirse el tanto de capitalizacion, ó nombrarse una comision especial para apreciar los objetos de arte. Mas, como fácilmente se comprende, es muy raro que se presente este caso.

Si la casa no tuviese todos los pisos que con arreglo al orden de la calle permiten las ordenanzas, y se hiciese la tasacion por su renta, en este caso el propietario quedaria perjudicado, pues hay en el solar un valor implicito correspondiente á los pisos que faltan, que el espropiado tiene derecho á percibir, y que, sin embargo, no aparece por la renta; circunstancia que sabria estimar muy bien y que procuraria utilizar en su provecho un comprador sagaz, si el actual poseedor tuviese precision de vender; mas como el espropiado no está en este caso, ni el Estado ni el Municipi-

pio debe especular con el particular en perjuicio de este, se está ahora en el caso de hacer para la espropiacion la tasacion *en venta*.

Para hacer la tasacion en el caso de que se trata es cuando son absolutamente necesarios los peritos, los cuales deben hacer la tasacion de la finca dividiéndola en dos partes, una correspondiente á la construccion que existe, y otra correspondiente al solar. Para fijar el valor de la primera deberá atenderse á los materiales y estado de la construccion: el valor del solar deberá de deducirse no por hipótesis mas ó menos probables de lo que daría la finca reedificada, sino por comparacion del valor que resulte para los solares de unas cuantas casas inmediatas que tengan todos los pisos de ordenanza, deduciendo de la tasacion en renta de estas casas, hecha como queda explicada, los valores correspondientes á las construcciones consideradas en buen estado, á cuyo efecto los peritos fijarán por datos fehacientes el coste de la construccion nueva ó en buen estado por pie superficial.

La tasacion de un solar se haría bajo estos mismos principios.

Por lo tanto, si estas doctrinas se fijasen en un real decreto como aclaracion al Reglamento de 27 de julio de 1853 para la aplicacion de la ley de espropiacion forzosa, estoy seguro de que los Ayuntamientos todos tendrían mas facilidad en hacer las reformas de las poblaciones, y una gran economía en los gastos sin perjudicar á los espropiados en sus verdaderos intereses, no en los intereses imaginarios que crea la ambicion y la codicia.

A esto debería añadirse también que los peritos razona-

sen con datos aclaratorios sus tasaciones, y que cuando las tasaciones de dos peritos nombrados á la vez para la tasacion de una finca se diferenciaren en una cuarta parte de la menor se formase causa á ambos, pues tal divergencia da lugar á presumir impericia ó mala fé por parte de uno ó de ambos peritos, anulándose ambas tasaciones; y siendo condicion precisa para el nombramiento de tercero, que la diferencia entre ambas tasaciones no llegue á dicha cuarta parte.

ARTICULO 5.º

Medios de llevar á efecto la reforma proyectada.

Acerca de la necesidad y conveniencia de realizar la reforma de que se trata creo que no puede haber duda; pero no sucede lo mismo respecto á la manera de verificarlo.

Entre los diversos medios que puedan adoptarse, me parece uno de los mejores acudir á la industria particular, mediante las garantías que se creyesen convenientes, autorizando el Ayuntamiento la formacion de una *Compañía* constructora, despues de aprobado el proyecto, declarada la obra de utilidad pública y acordadas las bases para la espropiacion, segun los principios que quedan consignados en el art. 4.º El Ayuntamiento dará un Reglamento para la formacion de esta compañía, cuyas bases principales podrian ser las siguientes:

- 1.ª La Compañía obraria bajo la inspeccion de un Con-



sejo ó Junta permanente, compuesto de dos individuos del Ayuntamiento, dos propietarios, un delegado del Gobierno, un Director facultativo y del Excmo. Sr. Alcalde Corregidor, Presidente. Todos estos cargos serian gratuitos, y solo se fijaria un sueldo al Director facultativo, si no dependia del Ayuntamiento, ó una gratificacion sobre su sueldo si tenia á la vez el cargo de Arquitecto municipal.

2.^a La Compañía se formaria bajo el capital social de 300 millones de reales, la mitad de cuyo capital deberia hacerse efectiva y depositarse en el Banco de España en el término de cuatro meses á contar desde la fecha de la aprobacion legal de la Compañía; la otra mitad se haria efectiva en el término de dos años á contar desde la misma fecha.

3.^a Esta Compañía tendria obligacion de abonar á los particulares é industriales todo el importe de la espropiacion é indemnizacion, la cual debia hacerse simultáneamente en toda la estension del proyecto, fijándose el término de un año para la espropiacion, derribo y escombracion.

4.^a La Compañía será dueña absoluta de los materiales y terrenos espropiados, utilizando para sí los terrenos de vía pública que se indican en el proyecto, y cediendo los que se necesitan para las nuevas vías y ensanche de calles.

5.^a Esta Compañía podria edificar en los solares, segun la demarcacion que estos tienen en los planos, ó bien dándoles otra distribucion que deberia ser aprobada por el Consejo de inspeccion; pero con la restriccion de que los solares deberán reunir las condiciones de no tener menos

de 14 metros de fachada y 300 de superficie, acercándose en lo posible á formas regulares; debiendo dirigir precisamente las construcciones arquitectos españoles, y darse concluida toda la edificación.

6.^a La Compañía concesionaria deberá sujetarse en la construccion: 1.º á correr de nivel las impostas y aleros en cada manzana, dando á los pisos las alturas con arreglo á las ordenanzas y reales órdenes vigentes para la edificación en Madrid; 2.º á dejar para patios del 10 al 12 por 100 de la superficie de los solares con la condicion precisa de que ninguno de aquellos baje de 10 metros de superficie, acercándose en lo posible á formas regulares; 3.º á construir las escaleras principales de tiros rectos de 1,^m50 de ancho mínimo cada tiro, incluso el grueso de zanca, con escalones cuya altura máxima no esceda de 16 centímetros, y cuya huella no baje de 30 centímetros en el tiro mas agrio; 4.º á formar todos los retretes y comunes con ventilacion directa á los patios; 5.º á tomar del canal de Isabel II la dotacion de agua suficiente para el número de personas que se calcule puedan habitar en cada casa, á razon de un real fontanero, ó sean 150 piés cúbicos en veinticuatro horas por cada 125 personas; cuya dotacion podia repartirse por los diferentes pisos, ó suministrarse en una fuente á disposicion de los inquilinos. Para la decoracion, distribucion de huecos, materiales de construccion, etc., se dejaria á la Compañía en completa libertad; pero con la obligacion de presentar á la aprobacion del escelentísimo Ayuntamiento las plantas del piso principal y las fachadas. Si la Compañía intentase construir algun palacio ó edificio público, quedaria este esceptuado de la sujecion de

alturas; pero deberian presentarse á la aprobacion del Consejo de inspeccion todos los planos de plantas y alzados.

7.^a El Ayuntamiento ayudaria á esta Compañía con la subvencion de 10 millones de reales.

8.^a Si se formasen con las garantías debidas mas de una compañía, se haria la adjudicacion de la reforma á la que hiciese mas rebaja en la subvencion.

9.^a La Compañía concesionaria tendria el derecho de rifar las casas nuevas á medida que se fuesen construyendo; tomando por base para la emision de los billetes en cada finca el cargar para representar su capital:

1.^o El valor correspondiente al terreno á prorata de lo que hubiese costado la espropiacion, descontando el aprovechamiento de materiales á razon de 6 rs. por pié de construccion.

2.^o El valor correspondiente á la construccion.

3.^o El 15 por 100 de las dos sumas anteriores para utilidades de la empresa y gastos de direccion facultativa y administracion.

4.^o El 25 por 100 de la suma de los valores precedentes para dar á la Hacienda pública el impuesto correspondiente á las rifas.

10. Los billetes para la rifa podrian espenderse dentro y fuera del reino, y su número y valor se fijaria para cada finca por la Compañía constructora de acuerdo con el Consejo de vigilancia

Con arreglo á las bases y concesiones que quedan indicadas es claro que no se haria exencion alguna de derechos ni cargas municipales, de introduccion, etc., y úni-

camente se eximiria á cada finca del pago de contribucion por espacio de un año á contar desde el dia en que la finca se diese por concluida y se declarase habitable, prévio reconocimiento del Arquitecto municipal y certificacion del Arquitecto director de la obra.

Como fácilmente puede comprenderse, la Memoria precedente no tiene mas objeto que dar á conocer en globo la importancia de la obra y modo de realizarla.

Para terminar debo únicamente hacer dos observaciones: 1.^a que no debe abandonarse por su coste ni por su magnitud, pues ni la corte ni las exigencias de hoy son las de hace 20 años, siendo necesario dejar de ver las cosas por el prisma mezquino que hasta ahora ha obligado á mirarlas la postracion de nuestra nacion por defecto de la falta de libertad en pensar y obrar, y por las discordias civiles; 2.^a que al haber emprendido este trabajo en medio de la escasez de tiempo que me dejan otras ocupaciones de que depende mi subsistencia, no he tenido absolutamente otro móvil que el de ser deferente con personas que me han honrado con su aprecio, y que con instancia me han rogado le hiciese, pues de otro modo jams le hubiera emprendido, cuando abrigo la conviccion de que el Escellentisimo Ayuntamiento tiene dentro de su seno personas muy capaces de desempeñar mejor esta tarea bajo el punto de vista artistico y económico.

Madrid 10 de enero de 1862.--*Antonio Ruiz de Salces.*

ESTADO NÚMERO 1.

Relacion de las casas que seria necesario espropiar para realizar el proyecto núm. 1, y de los solares que resultarian despues para la venta.

Manzanas.	SITUACION.	Superficie espropiable. Metros.	Designacion de los nuevos solares.	Superficie vendible. Metros.
263	Entre la Carrera de San Gerónimo, calle de Sevilla, Travesía de idem y calle de Alcalá.....	3,093	A.....	644
			B.....	596
			C.....	602
266	Entre las calles de Sevilla, Travesía de id. y Alcalá.	1,900	,	»
267	Entre las calles de Sevilla y de Gitanos.....	4,773	D.....	625
			E.....	430
			F.....	490
			G.....	610
			H.....	981
268	I.....	165
290	Entre las calles de Alcalá, Peligros y Aduana....	6,264	J.....	544
			K.....	741
			L.....	392
			M.....	407
			N.....	950
			O.....	750
			P.....	1,232
			Q.....	518
			R.....	741
			S.....	1,530
289	Entre las calles de Alcalá, Peligros y Caballero de Gracia.....	2,248	T.....	370
			U.....	660
			V.....	531
291	Entre las calles de la Aduana Peligros y Jardines..	2,460	W.....	415
			X.....	215
292	Entre las calles de Jardines, Peligros y Caballero de Gracia.....	4,611	Z.....	384
294	Entre las calles del Caballero de Gracia, Clavel, y San Miguel.....	627	a.....	184
297	Entre las calles de San Miguel, Clavel y Reina...	1,128	b.....	252
			c.....	266
500	Entre las calles de la Reina, Clavel é Infantas...	974	d.....	144
			e.....	318
		22,080 met. 284,390 piés.		16,485 met. 212,327 piés.



ESTADO NÚMERO 2.

Relacion de las casas que seria necesario espropiar para realizar el proyecto núm. 2,
y de los solares que resultarian despues para la venta.

Manzanas.	SITUACION.	Superficie espropiable. Metros.	Designacion de los nuevos solares.	Superficie vendible. Metros.		
265	Entre la Carrera de San Gerónimo, calle de Sevilla, Travesía de idem y calle de Alcalá.....	1,705	A.....	278		
			B.....	541		
			C.....	622		
			D.....	220		
266	Entre las calles de Sevilla, Travesía de id. y Alcalá.	1,900	»	»		
290	Entre las calles de Alcalá, Peligros y Aduana.....	3,991	E.....	975		
			F.....	427		
			G.....	556		
291	Entre las calles de la Aduana, Peligros y Jardines.	1,916	H.....	448		
			I.....	472		
292	Entre las calles de Jardines, Peligros y Caballero de Gracia.....	1,655	J.....	566		
			K.....	515		
294	Entre las calles del Caballero de Gracia, Clavel y San Miguel.....	627	L.....	184		
			M.....	116		
297	Entre las calles de San Miguel, Clavel y Reina...	972	N.....	266		
			O.....	144		
300	Entre las calles de la Reina, Clavel é Infantas...	974	P.....	518		
			a.....	1,170		
			b.....	255		
			c.....	158		
			d.....	109		
289	Entre las calles de Alcalá, Peligros y Caballero de Gracia.....	»	e.....	56		
			f.....	28		
			g.....	42		
			15,756 met.		8,220 met.	
			176,919 piés.		105,875 piés.	

ESTADO NÚMERO 3.

Relacion de las casas que deben espropiarse para la ejecucion del proyecto número 1.

CALLES.	NUMEROS NUEVOS.	Manzanas.	Pisos de cada casa además del bajo.	Número de huecos de fachada.	Estado de la cons- trucción.	Valor aproximado por pie superficial, incluyendo solar y construcción.
Carrera de San Ge- rónimo.	19 21 23 25 27 y 1 Sevilla.	}	2	3	Bueno.	220
			3	3	Id.	240
			3	2	Regular	200
			3	1	Id.	190
			4	4	Bueno.	260
Sevilla.	}	}	3	4	Id.	180
			2	4	Vieja.	160
Travesía de Sevilla.	}	}	3	3	Regular	150
			2	2	Malo.	120
			3	2	Id.	150
			3	3	Regular	1 0
			3	3	Id.	160
Alcalá.	}	}	3	1 Alcalá, 4 Callejon.	Nueva.	240
			3	6	Regular	240
Sevilla.	}	}	3	3	Id.	180
			3	3	Id.	180
			4	4	Bueno.	200
			4	2	Regular	190
			3	5	Id.	180
Travesía de Sevilla.	}	}	4	4	Id.	260
			3	8	Id.	160
Alcalá.	}	}	3	3	Id.	160
			3	2	Id.	240
			3	2	Id.	250
			3	2	Id.	250
			4	6	Id.	260

CALLES.	NUMEROS NUEVOS.	Manzanas.	Pisos de cada casa además del bajo.	Número de huecos de fachada.	Estado de la cons- trucción.	Valor aproximado por pie superficial, incluyendo solar y construcción.
Sevilla.....	{ 4 y 6 8 y 10 12 14 16	} 267	4	6	Nueva.	260
			4	2	Id.	250
			3	3	Regular	180
			3	3	Id.	180
			3	5	Vieja.	140
Peligros.....	{ 2 y 29 Alcalá. 4 6 y 8 10 12 14 16 18 20 y 36 Caballero de Gracia.	} 289	2	10	Regular	240
			3	5	Id.	210
			3	4	Nueva.	220
			4	1	Vieja.	140
			5	2	Regular	160
			3	1	Vieja.	140
			1	3	Id.	150
			2	4	Regular	140
Alcalá.....	{ 21 23 25 27, 1 Peligros y 26 Aduana.	} 290	1	9	Vieja.	150
			4	3	Buena.	300
			2	4	Regular	240
			1	4	Id.	200
Aduana.....	{ 14 16 18 20 22 y 24	} 290	2	26	Vieja.	200
			4	3	Nueva.	220
			2	2	Mala.	150
			2	1	Id.	100
			3	2	Id.	150
Idem.....	{ 22 y 24 39 41 45 45 47 49 51 y 53 y 3 Peligros	} 291	3	7	Buena.	200
			2	2	Regular	150
			2	1	Mala.	150
			4	2	Buena.	210
			3	2	Id.	200
			4	2	Regular	210
			3	2	Id.	200
			3	11	Nueva.	260
Peligros.....	{ 5 7 y 40 Jardines.	} 291	3	2	Viejo.	160
			3	10	Buena.	240
Jardines.....	{ 52 54 56 58	} 291	3	2	Regular	160
			2	2	Id.	150
			3	4	Buena.	180
			2	4	Regular	140

CALLES.	NUMEROS NUEVOS.	Manzanas.	Pisos de cada casa ademas del bajo.	Número de huecos de fachada.	Estado de la cons- trucción.	Valor aproximado por pie superficial, incluyendo solar y construcción.
Jardines	{ 51 53 55 57 y 9 Peligros.	}	2	4	Regular	140
			2	2	Id.	140
			1	3	Malo.	120
			3	8	Bueno.	180
Peligros	{ 41 15 y 34 Caballero de Gracia.	292	3	3	Regular	180
			2	3	Malo.	140
Caballero de Gracia. {	28 50 y 52	}	3	4	Bueno.	260
			4	4	Id.	260
Clavel	2 y 20 San Miguel.	294	3	19	Id.	260
San Miguel	{ 17 y 4 Clavel. 19	}	2	12	Regular	140
			2	3	Id.	140
Clavel	6 y 14 Reina.	297	3	10	Bueno.	200
Reina	16					
Idem	{ 23 y 8 Clavel. 23	}	1	9	Malo.	150
			2	3	Bueno.	200
Clavel	10 y 28 Infantas.	500	2	8	Regular	180
Infantas	30					

Hace ya tiempo que concebí el pensamiento de proponer el ensanche de las calles de Sevilla y de Peligros, considerándole como la primera necesidad para la comunicacion de los dos cuarteles en que está dividido Madrid, visto el acrecentamiento que ha experimentado su poblacion y el aumento extraordinario que se advierte en el número de los carruajes. Encargué la formacion de un proyecto con este objeto, en el año de 1859, á dos arquitectos distinguidos, y me formaron cada uno su plano correspondiente; pero cuando estaba á punto de presentarlos á la Municipalidad, tuve ocasion de ver un trabajo concienzudo y esmerado que dirigió al Gobierno el Sr. Carlier sobre esta misma idea, y creí conveniente suspender por entonces mi propuesta. Supe despues que el Gobierno habia desechado las proposiciones del Sr. Carlier, y siempre insistente en mi empeño, porque considero esta reforma indispensable para la viabilidad de la poblacion, volví á encargar la realizacion de mi propósito al Sr. D. Antonio Ruiz de Salces, Arquitecto de la Academia de San Fernando, que ha tomado una parte muy activa en las espropiaciones y edificaciones de la Puerta del Sol, y que, con una amabilidad incomparable y con una generosidad que yo nunca podré agradecerle bastante, ha formulado la Memoria y los dos planos que tengo el honor de presentar á la Comision de obras, y que solo pueden considerarse como un anteproyecto en que se presupone el coste de la obra, sujeto siempre al resultado de un estudio mas minucioso y detallado al tiempo de su ejecucion.

En el terreno del arte nada me es permitido decir, porque soy extraño á él. En el de la conveniencia me concre-

taré tambien á indicar que la reforma de que se trata está en la conciencia de todo el público de Madrid.

Aceptando, pues, en todas sus partes el trabajo del señor Salces, creo que deberá adoptarse el plano señalado con el núm. 1, que tantas ventajas reúne sobre el núm. 2, y que no ofrece mas que una pequeña diferencia de ochocientos mil reales en su coste; considerando además que seria lo mejor que el pensamiento se realizase por la Municipalidad de Madrid, llevándolo á cabo por partes; empezando por el trozo de la calle de Sevilla y siguiendo los demás sucesivamente conforme se fuesen reembolsando los gastos primeros, siempre á calidad de obtener del Ministerio de Hacienda el permiso para la rifa, ya sea de los solares que quedan para edificar, ya de las fincas que en ellos se construyan, con el abono siempre al Estado del 25 por 100 de sus productos, con lo cual nada perderia la renta de Loterías y podria conseguirse la ejecucion de la mejora tal vez sin pérdida alguna para el Ayuntamiento é interesando en ella á un sinnúmero de personas. La Comision, no obstante, en su superior ilustracion determinará lo que juzgue mas acertado. Madrid 14 de Enero de 1862.--*José Moreno Elorza.*

MADRID 14 DE ENERO DE 1862.--*Comision de Obras.*--
Enterada de la Memoria y planos del Sr. Arquitecto Ruiz

Salces y del dictámen del Sr. Moreno Elorza, acordó se pasen al Sr. Vocal Calvo Pereira, para que, de acuerdo con dicho Sr. Moreno, se sirva proponer lo que estime oportuno.—El Vice-Presidente, *Belascoain*.

Obedeciendo el decreto del Sr. Vice-Presidente de la Comision de Obras, Excmo. Sr. Conde de Belascoain, he examinado los planos números 1 y 2 y Memoria descriptiva, formados por el Arquitecto D. Antonio Ruiz y Salces, acerca del proyecto de reforma de las calles de Sevilla, Peligros y Clavel, de esta corte, y juntamente el dictámen sobre este mismo proyecto del Procurador Síndico, señor D. José Moreno Elorza.

Desde luego uno mi opinion á la del autor del proyecto y del Procurador Síndico por la eleccion de plano, que es el señalado con el núm. 1, debiendo decir que este pensamiento es aceptable por la disposicion del eje de la nueva calle que es la prolongacion de la del Príncipe, y que está entendida la distribucion de los nuevos solares con el ancho de la nueva calle.

En el proyecto núm. 1, la superficie espropiable aparece ser de..... 22,080 met. cuad. igual á 284,390 piés.
Superficie vendible..... 16,485 id. 212,327 id.

Valor de los 284,390 piés, á 500 rs. suelo y construcción..... 85.317,000

5 por 100 de esta cantidad para satisfacer el 3 por 100 que marca la ley: indemnización á industriales, gastos de direccion facultativa y administracion..... 4.265,850

TOTAL.... 89.582,850 — 89.582,850

Valor reembolsable. { Valor en venta de 212,327 piés de terreno á 200 rs..... 42.465,400
Aprovechamiento de las construcciones viejas de los 284,390 piés espropiables, á 6 rs. pié..... 1.706,540

TOTAL.... 44.171,740 — 44.171,740

Pérdida máxima que lleva consigo la realizacion del proyecto núm. 1.º..... 45.411,110

Al hacer estos cálculos el autor del proyecto ha procurado no quedarse corto en las cantidades de desembolso ni largo en la de reembolso, y fija por último, como término medio de la esprepiacion, á 240 rs. por pié superficial y á 220 el valor del pié de terreno vendible, segun él mismo cree; estos son los valores mas probables que se tendrán en lugar del presupuesto anterior, y con cuyos datos presenta una pérdida probable en la ejecucion del proyecto núm. 1, que es la de 23.248,000 rs.

Los medios que se proponen para llevar á efecto la re-



forma proyectada, es la formacion de una Compañía constructora despues de haber sido aprobado el proyecto, declarada la obra de utilidad pública y acordadas las bases para la espropiacion, segun las prescripciones legales. Esta Compañía se formará bajo el capital social de 300 millones de reales.

El Excmo. Ayuntamiento ayudaria á dicha Compañía con la subvencion de 10 millones de reales, tipo que deberá fijarse para la subasta pública.

La Compañía concesionaria tendria el derecho de rifar las casas nuevás á medida que se fuesen construyendo.

Al fijar el autor del proyecto algunas de las ideas generales sobre el modo de hacer las tasaciones para la espropiacion de las fincas, si bien en el todo estoy muy conforme con las ideas que el mismo espresa, hay, sin embargo, una que es el art. 9 del Reglamento de 27 de julio de 1853, el cual determina que las tasaciones deben hacerse en venta y renta. Este principio, llevado á un término absoluto, creo que puede conducir á la administracion á errores de gran consideracion; pero sí debo manifestar que debe ser uno de los muchos medios que el Arquitecto debe tener presente al fijar la valoracion, pero nunca como principio fijo.

El que suscribe propone á la Comision de Obras que se adopte el proyecto núm. 1 y Memoria descriptiva, que se pueden mirar como un auteproyecto, para en su dia formar el plano definitivo; como igualmente que se apruebe el pensamiento de la subvencion por el Excmo. Ayuntamiento de 10 millones de reales que servirán de tipo en la licitacion pública, y que tanto por la idea de la rifa, como

en la aprobacion de este anteproyecto, puede aceptarse y hacer su presentacion al Excmo. Ayuntamiento para que este á su vez lo eleve al Gobierno de S. M.

La Comision, sin embargo, acordará como siempre lo que le parezca mas acertado. Madrid 3 de Febrero de 1862.
--*Mariano Calvo y Pereira.*

MADRID 4 DE FEBRERO DE 1862.--*En Comision de Obras.*
--Enterada de la Memoria del Sr. Ruiz de Salces, y planos que la acompaÑan, y de los dictámenes emitidos por los Sres. Moreno Elorza y Calvo Pereira, se acordó aceptar el proyecto núm. 1, y que para convenir sobre el modo y forma de su ejecucion, y proponer lo conveniente al Esce-lentísimo Ayuntamiento, se proceda á la impresion de los referidos documentos, distribuyéndose á los Sres. Concejales.--El Vice-Presidente, *Conde de Belascoain.*



1073659

